令和元年度第２回国営旭東土地改良事業聖和地区換地委員会　会議録

日時	令和２年１月２７日（月）　午後１時３０分～午後１６時００分	
場所	旭川市西神楽南１条２丁目 東神楽農業協同組合　西神楽営農センター２階会議室	
出席者	委員	１８名　（敬称略：名簿順） 高山委員長，藤沢副委員長，福山委員，島田委員，西本委員，伊藤委員，影近委員，武井委員，秋山委員，細川委員，谷島委員，高野委員，稲場委員，山田委員，平委員，山澤委員，中谷委員，近藤委員
	事務局（市側）	４名 農林整備課（鷲見国営農地整備担当課長，富田補佐，西尾補佐，宮崎主査）
	関係者	２名 東神楽農業協同組合営農部国営事業担当課　廣田課長 旭川土地改良区国営農地整備課　加藤課長
欠席者	委員	１名　（敬称略）　佐藤委員
会議の公開・非公開の別	議案第３号を除いて公開	
傍聴者	（１）市民　　　０人 （２）報道機関　０人	
議事	（１）開会 （２）会議録署名人の選任 （３）関係者出席の可否について （４）議案 　ア　議案第１号　換地設計基準（案）及び換地清算金算定基準（案）の検討について 　イ　議案第２号　土地評価項目の検討について 　ウ　議案第３号　従前の土地の確認について （５）その他　令和２年度換地委員会の予定について （６）閉会	
会議資料	資料１　換地設計基準（案） 資料２　換地清算金算定基準（案） 資料２－２　換地清算方式と土地評価方法について 資料３　土地調査カード（案）	

会議資料	資料４　等位別価格表（案） 資料５　平成２６年度換地アンケート結果集計の抜粋 資料６　従前の土地の確認について（非公開） 資料７　聖和地区全体図及び各農区図面（非公開） 資料８　令和２年度聖和地区換地委員会スケジュール	
議事内容等	**発言者**	**発言の要旨**
１　開会	委員長	開会に先立ちまして，前回副委員長に指名しました藤沢委員には，その後訪問して指名の旨を説明し，ご承諾いただきましたことを報告します。藤沢副委員長からひと言ご挨拶をいただきます。
	副委員長	（挨拶。）
	委員長	本日の出席者１８名のため，旭川市換地委員会条例第６条第２項（以下，「条例」という。）の規定に基づき，参加委員過半数のため，会議が成立する旨を報告し，開会します。
２　会議録署名人の選任	委員長	本会議の会議録署名人について，名簿順に西本委員及び伊藤委員を選任します。
	各委員	異議なし。
３　関係者出席の可否について	委員長	営農や工事に関する関係者として，条例第６条第４項の規定に基づき，東神楽農業協同組合営農部国営事業担当課　廣田課長及び旭川土地改良区国営農地整備課　加藤課長の会議参加について提案しますがよろしいでしょうか。
	各委員	異議なし。
	委員長	異議がないため，関係者２名の出席を認めます。
	関係者	（挨拶。）
ア　議案第１号換地設計基準（案）及び換地清算金算定基準（案）の検討について	事務局	（本日の議案に関連し，土地連が作成したDVDを５分ほど上映） 本日は議案第１号及び第２号について検討し，検討した土地評価項目を図面と照らし合わせて，議案第３号で図上の土地調査を行います。議案第１号と第２号については，本日は検討のみとし，修正後，次回の委員会で決定したいと考えています。 資料１及び資料２については，事業申請前の地区調査において，旭東地区の受益者を対象としたアンケート調査の結果と，換地の基準や要領に基づいて作成されたものです。 （以下，資料１について項目２を除き順に説明する。その後，項目２について資料２，資料２－２，資料３，資料４，資料５設問３１に

ア　議案第１号換地設計基準（案）及び換地清算金算定基準（案）の検討について	事務局	基づき説明する。） 資料２−２に関して，清算金の説明が不足しているので補足します。清算金は換地評価額と換地交付基準額の差となります。この額の計算にあたっては換地面積が換地交付基準面積と比較してどうかという部分と，換地の単価が従前地の単価と比較してどうかというところで，清算金をどの程度受け取るのかまたは支払うのかということになってきます。 換地清算金の清算方式については，資料５設問３１のとおり，受益者を対象に地区調査で実施したアンケート調査結果に基づき，条件差差積清算方式としています。同方式の特徴は工事をしても改善されない条件のみを土地評価の対象とするものです。このため，同じ場所の農地の土地評価額は，従前地と換地で変わらないことになります。事業で新設する土地改良施設に充当する面積の多くは，農地からの共同減歩によって創出されるので，換地区全体の農地面積は換地後に減歩率の分だけ減少することになり，土地評価額が従前地と農地で変わらないのであれば，換地区の農地の総額は換地が従前地を下回ることになってしまいます。これを修正する必要があり，手法としては従前地単価を下げるか，換地の単価を上げるという方法があるのですが，換地後も抵当権のついた土地の価値を担保するというルールがあることから，換地の単価を上げる換地修正方式を適用しています。 資料２の第２の２－２（１）イの評価単位について，基準案ではほ場１枚ごとに評価するとしていますが，換地処分は土地１筆の地番を単位として行うことになります。１筆の土地に複数のほ場があることが多いのですが，その場合，複数のほ場の評価を１筆の評価に再度算定しなければならないということになります。先行地区の土地評価単位は，土地１筆のところもあれば，耕作者毎の団地を単位としているところもあると聞いていますので，評価単位についても検討していただきたいと思います。 土地の評価方法について説明しますと，資料３の土地調査カードを作成して調査を行い，資料４の等位別価格表を作成して，調査した土地の点数をその表にあてはめて価格を決定することになります。 土地調査カードについては，換地区の中で最も条件の良い土地を標準地として設定し，工事後も残る評価項目を条件差として土地調

ア　議案第１号換地設計基準（案）及び換地清算金算定基準（案）の検討について	事務局	査を行います。土地評価項目とともに，この項目はどれだけの程度で何点減点するかという基準と減点率または減点数を決めていきます。土地評価項目は議案第２号で詳しく検討します。 　等位別価格表については，現況地目ごとに標準地価格を決め，減点した土地を示す比準地に応じた等位価格を決めて作成します。土地調査カードの採点結果に基づき，等位別価格表に照らしあわせて，土地単価を決定するというものです。次回の委員会で，農業委員会から売買事例の情報を示しながら標準地価格を決定し，等位別価格表を作成していきたいと思います。資料４には先行地区で使用している等位別価格表も添付しています。（以下，先行地区の表の説明。）本日は次回の参考と考えてください。 　資料１と資料２の内容について，修正に関する意見があれば，今回は意見を集約して修正後，次回の委員会で決定したいと思います。なお，資料２の第２　土地の評価　２－２（１）エ　評価項目については，議案２号で検討したいと思います。
	各委員	（資料１及び資料２にかかる修正等の意見や質問なし。）
	委員長	議案第１号は原案に異議なしという結果になりました。
１０分間休憩		
イ　議案第２号土地評価項目の検討について	事務局	（資料３，５に基づき説明する。） 　議案第２号の土地評価項目について検討していただきたいと思います。土地評価項目の検討にあたって，資料５の受益者アンケート調査の結果のとおり，条件のよい農地，悪い農地についての回答と，評価項目に挙げてほしいものの回答を参考に示します。（以下，資料５の説明。） 　また，資料３の３～４ページに先行地区６地区で適用している土地評価項目を集計した表，５～７ページには実際に先行地区で使用している土地調査カードを添付していますので，そちらも参考に示します。先行地区で採用している評価項目とアンケートの結果は共通する部分も多くございます。（以下，資料３の説明。） 　資料３の２ページには，土地調査カードの作成例を示していますが，この土地評価項目や減点の基準は，アンケート結果や聖和地区に傾斜地があることなどの特徴を参考に作成したものです。 　土地調査のイメージについて説明します。事務局で考えている方法として，次回の委員会で土地調査カードと等位別価格表を決定し

イ　議案第２号土地評価項目の検討について	事務局	た後，委員の皆さんが主に耕作している地域ごとに６班に分けて，図上で土地評価を行います。班編成については，事務局案を委員会に提案します。図上評価を基に，後日，現地調査を行って評価の修正や確認を行い，調査後，調査結果を等位別価格表に反映させ，委員会の中で価格を全員で確認し，実勢価格とかけ離れているようであれば，評価を修正するというものです。 土地調査方法について，特に土壌の調査をどのように行ったのか先行地区に確認した結果を，資料３の４ページ下段に示しています。 （以下，該当部分の説明。） 以上を参考に土地評価項目について，意見をお願いしたいのですが，条件差差積清算方式の採用ということですと，工事をしても改善しない条件差だけを評価項目とすることと，調査は田植え後の短期間に多くのほ場を調査するということから，その調査方法も考慮しながらご意見をお願いします。
	委員	土地調査の班編成について，委員だけで現地調査をするのは難しいと思いますが，職員は同行しますか。
	事務局	各班の調査に事務局員が１名同行して調査することを考えています。職員が同行できるよう調査の日時は分けることで考えています。
	委員	土地評価項目ですが，土地調査カードの作成例としている評価項目を基準にして，増減した方がよい項目があれば追加したり減らしたりしたらよいかと思います。
	委員	土壌の現地調査について，調査する場所については，先に決めておかないと同じほ場の中でも，条件の良い場所を選んで掘る恐れがあります。また，ほ場１枚で複数個所を確認していくとなると，調査する件数が相当な量になると思います。
	関係者	国営事業の基準ではどの程度かわかりませんが，工事前に表土の厚さを確認するために１ha あたり何か所を確認するといった決まりがあると思います。道営事業では１ha あたり３か所を掘って確認しています。表土の厚さについては，耕作者が立会して確認する旨，昨年の説明会において説明しています。耕作者立会の際に，表土の厚さを調査，確認して準用することは可能かと思います。
	事務局	委員の皆さんが現地調査をするのに，１班あたり１００ha ものほ場を掘って調査するのは現実的には難しいのではないかと危惧します。
	委員	委員の業務として自分たちで掘って調べなければならないかと責任を感じていましたが，工事業者が重機で掘った穴を利用できるの

イ　議案第２号土地評価項目の検討について	委員	であればそのほうがいいと思います。
	委員	土地の調査はすべて来年度一年間のうちにしなければならないのですか。
	事務局	土地評価については，令和２年度の換地業務ということになります。ある先行地区の例では，水田であれば一定程度の作土の深さがあるとみなして評価し，工事前の業者による表土の厚さを確認する際に，作土が浅いことが確認された場合に修正するという方法がありますので，その方法に倣って，表土の厚さについては，工事前の業者の確認調査の時点で必要に応じて補正することは可能かと思います。 そのほかの土地評価項目については，資料３の例と同じくし，次回の委員会で具体的な減点基準を提案したいと思いますが，いかがでしょうか。
	委員	６月に土地調査をするのに，例えば排水の良否については，水張り後は調査ができないのではないでしょうか。
	事務局	排水を土地評価項目に入れた場合の話になりますが，用排水については工事を行うので，現時点では改善すると考えてもよいかと思います。ただ，土地評価項目としていた条件差が，工事後に改善された場合や，反対に項目としていなかったことが，工事で改善されなかった場合には，後から評価項目を修正する可能性があります。 土地評価項目について，土地調査カードの作成例としている評価項目については，先行地区の評価項目集計表で黄色く色付けした項目を挙げたものですが，支障がなければこれを基準にして追加したり減らしたい項目について意見をお願いできますか。
	各委員	異議なし。
	委員	土地評価項目の中で地域差があるとして減点する場合，例えば同じ地域内でもほ場によって価格が異なる評価になる事例は先行地区であるのでしょうか。
	事務局	先行地区の考え方にもよりますが，等位別価格表で細かく等位を設定している地区では，例えば同じ地域内にある土地でも日照条件で減点された場合に，細かな等位別価格表であれば価格にも反映されてくるでしょうし，等位別価格表の点差の範囲が大きく，土地調査で多少減点しても，価格に反映するとみんな条件の良い土地という結果になるという例もあるようです。 個人的な考えにはなりますが，評価額と実勢価格に大きな差がで

イ　議案第２号 土地評価項目の検討について	事務局	きてしまうと，清算金を算定したときに，本来そんなに価格の高い土地じゃないはずなのに，多く清算金を払わなければいけなくなったりとか，反対に実勢価格よりも安い価格で農地が増えたりするのもどうかと思いますので，できるだけ実勢価格に見合った評価額になったほうが，理解が得られやすいのではないかと思います。
	委員長	他に意見がないようですので，議案第２号は資料で例示した案で進めます。
ウ　議案第３号 従前の土地の確認について		非公開部分
５　その他 令和２年度換地委員会の予定について	事務局	（資料８に基づき説明。） 資料８には書いていませんが，１１月に前回の換地委員研修を欠席した方を対象に，新設する予定の千代ケ岡・就実地区換地委員会と聖台西神楽地区換地委員会の委員さんと一緒に，札幌で開催される換地委員研修に参加していただく予定です。
６　閉会	委員長	以上で本日の換地委員会を閉会します。